Associations – Accompagnez les propriétaires privés dans leur déclaration de revenus

Mode d'emploi des formulaires de déclaration 2044 et 2044 Spéciale

Mise à jour 2014

fapil Ile-de-France

fapil

fapil Rhône-Alpes

Chaque année, les propriétaires privés de biens immobiliers doivent déclarer leurs revenus fonciers.
Cette brochure a vocation à faciliter l'accompagnement des propriétaires privés dans cette démarche.

Attention !

Le conseil aux propriétaires engage votre responsabilité.
Pour toute information complémentaire, contactez le Centre des Impôts concerné.
Ce document n'engage pas la responsabilité de la FAPIL.

Dans tout le document, le logo cerfa vous indique les lignes à renseigner dans le formulaire 2044.

Sommaire

1. La déclaration des revenus fonciers..... 4

2. Le revenu foncier imposable..... 6

3. Quelles recettes doit-on déclarer ? 7

4. Quelles charges doit-on déduire ?..... 8

5. Descriptif des frais 11

6. Réintégrer le supplément de déduction.....12

7. La répartition du déficit foncier 14

1. La déclaration des revenus fonciers

- Qui doit remplir une déclaration de revenus foncier ?

Tout propriétaire d'un logement loué nu doit remplir une déclaration de revenus fonciers (formulaire 2044 ou 2044 S) en plus de sa déclaration de revenus globaux (formulaire 2042).
Attention, les revenus liés à la location ou à la sous-location de logements meublés sont imposables au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) et non au titre des revenus fonciers.
Si l'association / l'AIVS® peut accompagner le propriétaire dans sa déclaration des revenus fonciers elle ne peut en aucun cas effectuer cette déclaration pour son compte.

- Que doit déclarer le propriétaire ?

Le propriétaire doit déclarer les revenus et les charges de tous les logements qu'il détient.
Attention, tous les logements doivent être pris en compte, y compris ceux dont la gestion n'est pas confiée à l'association / l'AIVS®.

- Comment déclarer ses revenus fonciers ?

Les revenus fonciers des propriétaires sont déclarés sur les formulaires CERFA prévus à cet effet. Ils doivent être remis au Centre des Impôts ou au Service des Impôts des Particuliers du lieu de résidence principale du propriétaire.
Tous les formulaires sont téléchargeables sur le site www.impots.gouv.fr. Le formulaire à renseigner dépend de l'option ou du dispositif choisi pour les logements détenus par le propriétaire.

Si en 2013 …	Alors vous devez déclarer vos revenus sur le formlaire…
Vous relevez du régime micro-foncier	**2042** (déclaration de revenus classique), paragraphe 4 (revenus fonciers)
Vos revenus fonciers proviennent uniquement de parts de SCI qui louent des immeubles ordinaires ne bénéficiant d'aucun avantage fiscal particulier	
Vous avez perçu plus de 15 000€ de loyers en 2013, ou vous avez perçu moins de 15 000€ de loyers mais avez préféré le régime réel au régime micro-foncier	**2044** Le revenu foncier imposable ou le déficit foncier doivent ensuite être reportés sur la déclaration de revenus 2042, paragraphe 4 (revenus fonciers)
Vous avez bénéficié de l'un des dispositifs suivants : Besson ancien, Borloo ancien, Scellier classique, Duflot	
Vous avez perçu d'autre revenus fonciers en tant que propriétaire de carrières, de sablières ou de tout autre gisement minéral	
Vous avez bénéficié de réduction d'impôt pour des logements que vous avez mis en location	
Vous bénéficiez de l'un des dispositifs suivants : Scellier intermédiaire ou en ZRR, Robien classique, recentré ou en ZRR, Besson neuf, Périssol	**2044 spécial** Le revenu foncier imposable ou le déficit foncier doivent ensuite être reportés sur la déclaration de revenus 2042, paragraphe 4 (revenus fonciers). Si l'un de vos biens relève de la déclaration 2044 spéciale, tous vos biens doivent être reportés sur ce formulaire
Vos revenus fonciers proviennent de monuments historiques ou assimilés	
Vos revenus fonciers proviennent d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation dans le cadre de la loi Malraux (permis de construire ou déclaration de travaux déposés avant 2009)	
Vos revenus fonciers proviennent d'immeubles détenus en nue-propriété	

Attention,

dans le cadre de certains dispositifs, le propriétaire doit joindre des justificatifs à sa déclaration

Déclaration 2044 EB = Engagement de location, accompagné de la copie du bail	Besson ancien, Besson neuf, Dispositif Robien, Borloo neuf
Engagement du bailleur auprès de l'Anah = Engagement de location, contresigné par l'Anah, accompagné de la copie du bail	Borloo ancien intermédiaire, social ou très social
Déclaration 2042 C = Déclaration supplémentaire en cas de réduction et de crédit d'impôt	Duflot, Scellier, Scellier intermédiaire

2. Le revenu foncier imposable

Vous devez déclarer votre revenu foncier imposable, qui se calcule selon la formule suivante :

Somme des recettes effectivement perçues au cours de l'année d'imposition **(voir le détail page 7)**

—

Charges effectivement réglées durant cette même année **(voir le détail page 8)**

Attention !

En cas de non-respect des engagements de location pris par le propriétaire et ouvrant droit à une déduction spécifique, il convient de réintégrer le supplément de déduction **(voir le détail page 12)**.

Si le revenu foncier imposable est négatif, on parle de déficit foncier. Les déficits fonciers peuvent être déduits des revenus globaux déclarés par les propriétaires, selon certaines conditions **(voir le détail page14).**

3. Quelles recettes doit-on déclarer ? cerfa 210

cerfa 211 – Loyers (ou fermages) bruts encaissés

- Tous les loyers et suppléments de loyers perçus au cours de l'année, y compris s'il s'agit d'arriérés de loyers ou de loyers perçus d'avance.
- Les loyers soumis à TVA doivent être déclarés pour leur montant Hors Taxe.

Attention :
les loyers dus au titre de l'année mais non perçus ne sont pas à déclarer, à la condition que le propriétaire apporte la preuve qu'il relance son locataire.

cerfa 212 – Dépenses mises par convention à la charge du locataire

- Les encaissements des dépenses mises à la charge du locataire qui pourraient être prévues au bail et réputées non locatives (baux commerciaux et professionels).
- Les travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives peuvent faire l'objet d'une participation du locataire, limitée à 15 ans et ne pouvant être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie. Cette participation est à déclarer ici, en recettes.

cerfa 213 – Recettes brutes diverses (y compris subventions de l'ANAH et indemnités d'assurance)

- Les recettes accessoires : location d'emplacements de panneaux publicitaires, droits de chasse et de pêche.
- Les indemnités d'assurance, y compris les indemnités pour vacance du logement, pour impayés de loyer ou pour dégradation par le locataire.
- Les subventions (ANAH, primes diverses) perçues dans l'année et destinée à financer les charges déductibles, même si le propriétaire ne perçoit pas de loyer ou si les travaux ne sont pas finalisés.
  Les subventions destinées à financer la construction ou la reconstruction ne sont pas à déclarer car les dépenses d'investissement ne sont pas déductibles.
- Le dépôt de garantie versé par le locataire n'est pas à déclarer.
  Au départ du locataire, sera à déclarer uniquement la part qui ne lui est pas remboursée.

cerfa 214 – Valeur locative réelle des propriétés dont vous vous réservez la jouissance

La valeur locative des logements mis à disposition à titre gratuit par le propriétaire doit être évaluée et indiquée ici.

cerfa 110 à 115

Le propriétaire doit par ailleurs déclarer sa quote-part des revenus de sociétés immobilières, versées ou non.

4. Quelles charges doit-on déduire ? cerfa 220

5 conditions sont requises pour que les charges soient déductibles :

- Se rapporter à des biens dont les revenus sont imposables en tant que revenus fonciers
- Etre engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus liés au bien
- Avoir été effectivement déboursées
- Leur nature et leur montant doivent être justifiés
- Ne pas donner lieu à un autre avantage fiscal (ex. crédit d'impôt)

cerfa 221 – Frais d'administration et de gestion

- Honoraires et commissions versés à un tiers, frais de procédures en cas de litiges avec le locataire ou le prestataire, rémunération des gardiens.
- Toutes les rémunérations aux personnes chargées d'administrer le bien peuvent être déduites (honoraire de gestion des AIVS® par exemple).

cerfa 222 – Autres frais de gestion

- Forfait de 20€ par local et par bail
  Il couvre les petits frais administratifs (correspondance, déplacements, petites fournitures, ...)
  Par conséquent, ces frais ne pourront pas être déduits par ailleurs pour leur montant réel.

cerfa 223 – Primes d'assurance

- Toutes primes se rapportant au bien loué (immeubles, loyers impayés, dégradation, vacance locative), sauf celles relatives à une assurance souscrite dans le cadre d'un prêt immobilier (dans ce cas, elles sont déductibles au titre des intérêts – voir cerfa 250) et sauf les primes d'assurance du locataire (assurance habitation par exemple)
  Si le contribuable est propriétaire d'un logement à vocation sociale qu'il loue dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat, il a le choix entre déduire la prime de ses revenus foncier ou bénéficier d'un crédit d'impôt égal à 38% de la prime versée en 2013, imputable sur ses impôts.
  S'il relève du micro-foncier, il peut également bénéficier du crédit d'impôt.

224 – Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration

- Travaux qui sont d'entretien, de réparation ou d'amélioration du logement.
  Les travaux de démolition, de reconstruction ou d'agrandissement ne sont pas déductibles.
  Sont déductibles les travaux qui ont pour objet de maintenir ou remettre en état afin de permettre un usage normal. Ils ne doivent pas modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement du logement.
- Sont déductibles les travaux d'amélioration qui ont pour objet d'apporter un équipement ou un élément de confort sans modifier le volume, la surface habitable ou la structure de l'immeuble.
- Des compléments d'information doivent être apportés plus loin dans le formulaire **voir page 11**

225 – Charges récupérables non récupérées au départ du locataire

- Solde des charges non perçues au départ du locataire

226 – Indemnités d'éviction et frais de relogement

- L'indemnité d'éviction ne peut pas être déduite si elle a la nature d'une dépense personnelle (par exemple : reprendre son bien pour l'habiter)
- Sont déductibles tous les frais et honoraires de procédure à la charge du propriétaire concernant des différends avec le locataire ou un autre prestataire.

227 – Taxe Foncière et taxes annexes

Attention,
il convient de soustraire la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la taxe foncière.

228 – Déductions spécifiques

- Selon l'option fiscale choisie :

Besson Ancien. En ZRR : Robien neuf, Robien recentré, Scellier	Borloo Ancien Intermédiaire, Borloo Neuf, Scellier Intermédiaire	Borloo Ancien Social Borloo Ancien Très Social (convention signée après le 28/03/2009)	Borloo Ancien Intermédiaire, Social et Très Social en cas de location sous-location à un organisme agréé et sur les zones tendues (convention signée après le 28/03/2009)
26%	30%	60%	70%

229 – Provisions pour charges de copropriété

Pour les copropriétaires bailleurs :

- L'ensemble des provisions qui ont été versées au syndic de copropriété au cours de l'année pour les travaux votés, y compris les charges récupérables auprès du ménage locataire.

- Toutes les provisions payées dans le cadre de la copropriété doivent être indiquées sur cette ligne. Elles ne doivent pas être ventilées sur les autres lignes.

230 – Régularisation des provisions pour charges déduites au titre de l'année précédente

Il convient de régulariser les charges récupérables auprès du ménage locataire déduites de l'exercice précédent au titre des provisions pour charge de copropriété.

250 – Les intérêts d'emprunt

Si le propriétaire a emprunté pour acquérir, pour construire, pour réparer ou aménager son bien, pour conserver un bien loué, il peut déduire les intérêts et frais d'emprunt : intérêt, frais de dossier, assurance, ….
Des compléments d'information doivent être apportés plus loin dans le formulaire.
voir page 11

5. Descriptif des frais

Le détail du paiement des travaux déclarés à la ligne «dépense de réparation, d'entretien et d'amélioration» et des frais d'emprunt déclarés à la ligne « les intérêts d'emprunt » doit être indiqué dans les tableaux suivants.

cerfa 400

Numéro d'immeuble et nature des travaux	Noms et adresses des entrepreneurs	Date de paiement	Montant

cerfa 410

Numéro d'immeuble, nom et adresse de l'organisme prêteur	Date du prêt	Intérêts versés

Si le nombre de lignes prévues dans le formulaire est insuffisant, le propriétaire devra joindre à sa demande un document complémentaire, établi sur le même modèle.

6. Réintégrer le supplément de déduction

cerfa 262

En cas de non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location, ou en cas de cession du logement pendant la période d'engagement, la déduction spécifique est remise en cause. Il convient alors de la réintégrer à la déclaration de revenus fonciers de l'année en cours.

La déduction spécifique est remise en cause en cas de :

1. Non-respect de l'engagement de location :

- Le logement n'a pas fait l'objet d'une convention à loyer intermédiaire, social ou très social.

- La convention a été résiliée par l'ANAH, notamment en cas d'inexécution des engagements de location du bailleur. Sauf si :
  - Une convention avec travaux est conclue concomitamment à la résiliation d'une convention sans travaux.
  - Une convention à loyer social ou très social est conclue concomitamment à la résiliation d'une convention à loyer intermédiaire.

- Le logement a été utilisé par le propriétaire pendant la période d'engagement de location.

- La location a été interrompue par le propriétaire pendant la période d'engagement de location.

- La location a été interrompue pour une période supérieure à celle admise. Sauf si l'un des membres du couple :
  - Est atteint d'une invalidité correspondant à la 2e ou 3e catégorie prévue à l'article L341-4 du code de sécurité sociale.
  - Fait l'objet d'une rupture de son contrat de travail à l'initiative de l'employeur (licenciement ou mise à la retraite).
  - Décède.

- Le logement a été mis en location à des personnes autres que celles autorisées.

- L'affectation du logement a changé pour un ménage qui ne satisfait pas aux conditions de ressources.

- Le logement a été mis en location à un locataire qui ne satisfait pas aux conditions de ressources.

Les plafonds de loyer ont été dépassés pendant la période d'engagement de location.

2. Cession du logement pendant la période d'engagement

- Mutation à titre gratuit de la pleine propriété ou de l'usufruit

- Lorsque le transfert de la propriété du bien, des titres ou la transmission de leur usufruit résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, le conjoint survivant, attributaire en pleine propriété peut demander la reprise du dispositif à son profit.

- La déduction spécifique obtenue par le couple soumis à imposition commune avant le décès de l'un d'entre eux n'est pas remise en cause, que le conjoint survivant opte ou non pour la reprise du dispositif.

- Mutation à titre onéreux de la pleine propriété ou de l'usufruit

La déduction spécifique n'est pas remise en cause si l'un des membres du couple est atteint d'une invalidité correspondant à la 2ème ou 3ème catégorie prévue à l'article L341-4 du code de sécurité sociale, fait l'objet d'une rupture de son contrat de travail à l'initiative de l'employeur ou décède.
Lorsque la mutation intervient pendant la période d'engagement, l'acquéreur ne peut bénéficier de la déduction spécifique pour la durée de la convention restant à courir à compter de la date de cession. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le nouveau propriétaire doit donc nécessairement conclure une nouvelle convention avec l'ANAH.

- Cession de droits indivis

- La déduction spécifique n'est pas remise en cause si l'un des membres du couple est atteint d'une invalidité correspondant à la 2ème ou 3ème catégorie prévue à l'article L341-4 du code de sécurité sociale, fait l'objet d'une rupture de son contrat de travail à l'initiative de l'employeur ou décède.
- L'avantage cesse de s'appliquer pour l'avenir, y compris lorsque l'indivision résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. En effet, si le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivis, il ne peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal, cette possibilité n'étant offerte qu'au conjoint survivant titulaire du bien ou titulaire de son usufruit. Les droits du conjoint survivant s'appréciant à la date du règlement de la succession, aucune remise en cause ne peut donc être effectuée tant que la succession n'est pas définitivement réglée.

- Echange ou apport en société

- Inscription du logement ou des titres de l'actif d'une entreprise indviduelle.

7. La répartition du déficit foncier

Lorsque les charges déductibles excèdent les recettes déclarées, le propriétaire est en déficit foncier.
Le déficit foncier peut être déduit, selon les cas, des revenus fonciers ou globaux.
Attention, si le propriétaire est soumis au régime Micro-Foncier, il ne lui est pas possible de constater un déficit foncier.

- Identifier l'origine du déficit foncier

Si…	Alors…
Les loyers perçus couvrent l'intégralité des intérêts d'emprunts	Le déficit résulte uniquement des autres charges et constitue le déficit de droit commun cerfa **440**
Les loyers perçus ne couvrent pas l'intégralité des intérêts d'emprunts	La diffférence entre le montant des intérêts d'emprunts et les loyers perçus constitue le déficit financier cerfa **437**
	La part du déficit restant constitue le déficit de droit commun cerfa **435**

- Répartir le déficit foncier

Les déficits financiers sont imputés sur les revenus fonciers des 10 années suivant celle au cours de laquelle le déficit est constaté (déclaration 2042).

Les déficits de droit commun sont imputés sur les revenus globaux de l'année, dans la limite de 10 700€. Le surplus est déductible des revenus fonciers des 10 années suivantes (déclaration 2044).

Si le revenu global est inférieur au déficit foncier répercutable sur les revenus globaux, alors il est imputé sur les revenus globaux de l'année (déclaration 2042) de sorte qu'ils soient nuls, puis sur les revenus globaux (déclaration 2042) des 6 années suivantes dans la limite de 10 700€. Le surplus est déductible des revenus fonciers des 10 années suivantes (déclaration 2044).

Exception : Le plafond est monté de 10 700€ à 15 300€ si un membre du foyer fiscal donne en location au moins un logement soumis au dispositif Périssol dès lors que le résultat de ce bien est déficitaire.

- Répartir les déficits plus anciens
Le déficit foncier enregistré une année doit obligatoirement être imputé sur le revenu global de cette même année. Aussi, l'imputation des déficits de l'année intervient toujours avant l'imputation des déficits antérieurs.
L'imputation des déficits antérieurs s'effectue quant à elle toujours en commençant par les plus anciens.

	Quel déficit?	Quelle limite annuelle?	Quelle année?
Revenus foncier	Déficit financier	Aucune	Année N à N+10
	Surplus (au-delà de 10 700 €) du déficit de droit commun	Aucune	Année N à N+10
Revenus globaux	Déficit de droit commun	10 700€ / ou 15 300€ Périssol	Année N à N+6 si les revenus globaux sont inférieurs au déficit foncier

Mise en garde :

L'imputation d'un déficit ne sera définitivement acquise que si l'immeuble est loué jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit l'imputation, même si l'engagement de location pris dans le cadre d'un dispositif spécifique est plus court. En cas de non-respect de cette condition, l'imputation du déficit foncier sera remise en cause.
Si le locataire quitte le logement, un intervalle de quelques mois est admis pour les démarches nécessaires à la relocation (dans la mesure où le propriétaire peut apporter la preuve des démarches engagées).

Rédaction : Juliette Lahémade
Correction : Custom Formation

Mise en page et publication : Carole Tessier

Fapil / Fapil Rhône-Alpes - Mars 2014

tél : 01.48.05.05.75
mail : contact@fapil.net

tél : 01.48.05.05.75
mail : contact@fapil.net

tél : 04.78.72.64.49
mail : contact@fapil-rhonealpes.org

Nos réseaux sont soutenus par :